



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 061 649
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SJØTRØEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget TOBB Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eirik Hellevig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	12	1 300 742	438 240
Sum inntekter		1 300 742	438 240
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6	-170 557	-150 493
Sum kostnader		-170 557	-150 492
Driftsresultat		1 130 185	287 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		3 078	129
Sum finanskostnader		-139 979	-113 814
Netto finans		-136 901	-113 685
Ordinært resultat før skattekostnad		993 284	174 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 471 299	588 733
Årsresultat	7,10	993 284	174 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		993 284	174 063
Sum overføringer og disponeringer		993 284	174 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,11	8 000 000	8 000 000
Sum varige driftsmidler		8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler		8 000 000	8 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	30 845	28 561
Andre fordringer	8	3 078	129
Sum fordringer		33 923	28 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	125 518	126 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 441	155 109
Sum omløpsmidler		159 441	155 109
SUM EIENDELER		8 159 441	8 155 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 739 473	746 189
Sum opptjent egenkapital		1 739 473	746 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 739 474	746 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12	3 589 123	4 580 266
Øvrig langsiktig gjeld	11,13	2 800 000	2 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 389 123	7 380 266
Sum langsiktig gjeld		6 389 123	7 380 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 845	28 654
Sum kortsiktig gjeld		30 845	28 654
Sum gjeld		6 419 968	7 408 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 159 441	8 155 109
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	6 389 123	7 380 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492260

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 061 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØTRØEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Hellevig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 991 061 649
SJØTRØEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	12	1 300 742	438 240
Sum inntekter		1 300 742	438 240
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-170 557	-150 493
Sum kostnader		-170 557	-150 492
Driftsresultat		1 130 185	287 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		3 078	129
Sum finanskostnader		-139 979	-113 814
Netto finans		-136 901	-113 685
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		993 284	174 063
Årsresultat	7, 10	993 284	174 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		993 284	174 063
Sum overføringer og disponeringer		993 284	174 063



Sum annen langsiktig gjeld	6 389 123	7 380 266
Sum langsiktig gjeld	6 389 123	7 380 266
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	30 845	28 654
Sum kortsiktig gjeld	30 845	28 654
Sum gjeld	6 419 968	7 408 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 159 441	8 155 109
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11 6 389 123	7 380 266



Organisasjonsnr: 991 061 649
SJØTRØEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Ingen

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sjøtrøen Borettslag - Resultatregnskap 2022

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
	162 312	162 312	162 300	162 300
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	275 928	275 928	275 950	275 950
Innbetaling IN-ordning	12 862 502	0	0	0
Sum driftsinntekter	1 300 742	438 240	438 250	438 250
Driftskostnader				
Forretningsførerhonorar	-28 998	-27 995	-28 800	-30 100
Eksterne honorar	2 -11 250	-11 250	-8 600	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	3 -3 953	0	0	0
Løpende vedlikehold	4 -9 231	-15 124	-30 300	-10 000
Forsikring	5 -28 561	-22 033	-26 000	-31 400
Kommunale tjenester og renovasjon	-62 013	-49 822	-44 000	-57 000
Eiendomsavgifter	-15 835	-22 735	-24 000	-25 200
Andre driftsutgifter	6 -10 716	-1 534	-3 300	-4 000
Sum driftskostnader	-170 557	-150 492	-165 000	-169 700
DRIFTSRESULTAT	1 130 185	287 748	273 250	268 550
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	3 078	129	800	800
Finanskostnader	-139 979	-113 814	-110 000	-110 000
Netto finansposter	-136 901	-113 685	-109 200	-109 200
Resultat før skattekostnad	993 284	174 063	164 050	159 350
ARSRESULTAT	7, 10 993 284	174 063	164 050	159 350
Disponering av totalresultat:	993 284	174 063	164 050	159 350
Overført til annen egenkapital	14 469	174 063	0	0
Reduksjon av udekket tap	116 313	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning	862 502	0	0	0

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjøtrøen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1, 11	8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler		8 000 000	8 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	30 845	28 561
Opptjente renter	8	3 078	129
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	125 518	126 419
Sum omløpsmidler		159 441	155 109
SUM EIENDELER		8 159 441	8 155 109

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	862 502	0
Annen egenkapital	10	876 971	746 189
Sum egenkapital		1 739 474	746 189
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	3 589 123	4 580 266
Borettsinnskudd	11, 13	2 800 000	2 800 000
Sum langsiktig gjeld		6 389 123	7 380 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 845	28 654
Sum kortsiktig gjeld		30 845	28 654
Sum gjeld		6 419 968	7 408 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 159 441	8 155 109
Pantstillelser	11	6 389 123	7 380 266

Sted: _____, dato: _____

Eirik Hellevig
Leder

Carol Anne Benoit
Styremedlem

Marit Børseth
Styremedlem

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjøtrøen Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjøtrøen Borettslag - Noter 2022

Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	775 000	7 225 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	775 000	7 225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	775 000	7 225 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 250	11 250
Sum eksterne honorarer	11 250	11 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om vintervedlikehold	3 953	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 953	0

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	0	11 274
Malearbeid og -utstyr	9 231	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	3 850
Sum vedlikehold	9 231	15 124

Note 5 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	28 561	22 033

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjøtrøen Borettslag - Noter 2022

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Bankgebyrer	620	1 488
Andre gebyrer	10 097	45
Andre kostnader	-1	1
Sum andre driftsutgifter	10 716	1 534



Sjøtrøen Borettslag - Noter 2022

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	126 455	279 709
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	993 284	174 063
Avdrag lån	-128 641	-327 317
Avdrag IN ordning	-862 502	0
Årets endring i disponible midler	2 141	-153 254
Disponible midler i periodens slutt	128 596	126 455
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	128 596	126 455

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	125 518	126 419
Sum bankinnskudd	125 518	126 419

Note 10 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	746 189	572 126
Annen egenkapital 01.01	746 189	572 126
Årets resultat	993 284	174 063
Justering for innbetaling IN-ordning	-862 502	0
Annen egenkapital 31.12	876 971	746 189
Innbetalt IN-ordning i år	862 502	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	862 502	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 739 474	746 189

Andelskapitalen er kr 400,- fordelt på 4 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	8 000 000
Restgjeld 31.12	6 389 123

Pålydende pantstillelser var 8 800 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Sjøtrøen Borettslag - Noter 2022

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90517236909
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 554 876
Lånesaldo 01.01:	4 580 266
Avdrag i perioden:	991 143
Lånesaldo 31.12:	3 589 123
Saldo 5 år frem i tid:	3 189 151
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	862 502
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	862 502
Sum pantegjeld for lån:	4 451 625

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517236909	2	1 363 310	2 726 620
	1	862 502	862 502

Note 13 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	2 800 000	2 800 000
Sum innskudd	2 800 000	2 800 000



Resultat og balanse med noter for Sjøtrøen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøtrøen Borettslag

Styreleder	Eirik Hellevig (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Marit Børseth (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Carol Anne Benoit (sign.)	11.04.2023



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Sjøtrøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøtrøen Borettslag som viser et overskudd på kr 993 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 20.04.2023
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.04.2023 12.21.29

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.